



Project It Brûsplak Joure
Betreft Nadere uitwerking Scenario's It Brûsplak
Datum 7 december 2020
Kenmerk Scenario's Brûsplak 201207

1. Inleiding

Vanuit de groslijst van gebouwen, zijn tien potentiële gebouwen gekozen op basis van de vastgestelde uitsluitingsgronden. Deze tien gebouwen zijn beoordeeld aan de hand van criteria met wegingsfactoren. Op basis hiervan is een rangorde gemaakt en de voorlopige top 5 opgemaakt van geschikte gebouwen voor It Brûsplak. Op basis van het nu voorliggende programma van eisen heeft de projectgroep de tien gebouwen nogmaals en aan de hand van diverse stellingen besproken.

In de projectgroep van maandag 26 oktober is er stilgestaan bij de mogelijke scenario's voor nieuwe huisvesting van It Brûsplak. Dit in bestaande bebouwing of op een nieuwbouwlocatie.

In het overleg is een aantal mogelijke scenario's vastgesteld voor nadere uitwerking, te noemen;

1. Nieuwbouw
 - a. volledig op een nader te bepalen locatie (bijv. Sinnebuorren)
 - b. grotendeels nieuwbouw nabij de Sportfun
2. Sporthal de Stuit. Dit in verschillende vormen:
 - a. Turnhal ongewijzigd; gymzaal voor kleine uitvoeringen; Oerdracht voor grotere evenementen.
 - b. Turnhal achterin (plaats gymzaal); nieuwe gymzaal voorin voor kleinere uitvoeringen; Oerdracht voor grotere evenementen.
 - c. Turnhal naar Sportfun (ca. 500 m² bvo), volledige Stuit voor It Brûsplak beschikbaar; Grotere evenementen zouden dan ook in de Stuit kunnen.
3. Zalencentrum 't Haske (zonder bijbouw)
4. Evenementenhal

Alle overige gebouwen zijn niet geschikt als "hoofdlocatie" voor It Brûsplak en vallen daarmee af of gaan functioneren als "satelliet locatie".

In deze notitie worden per scenario de voors- en tegens gegeven op het huisvestingsperspectief. Hierbij wordt het uitgangspunt voor de benodigde vierkante meters, de optimale ruimtetabel van 1.650 m² aangehouden.

Investeringskosten en kapitaallasten

Investeren in nieuwbouw of in de renovatie van een bestaand pand heeft verschillende financiële consequenties. Het grote verschil zit in de afschrijvingstermijnen. Bij duurzame nieuwbouw wordt over het algemeen uitgegaan van minimaal 40 jaar en voor bestaande panden renoveren wordt over het algemeen 20 of 25 jaar genomen. Voor de gemeentelijke begroting zijn de structurele lasten (kapitaalslasten) van belang.

Bij een nieuwbouw investering van € 5.000.000, een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rente van 1,0% leidt dit tot een jaarlijkse structurele last van € 151.000,-.

Wordt gekozen voor een bestaand pand renoveren, dan kan bij een vergelijkbare kapitaallast, maar dan uitgaande van een afschrijvingstermijn van 20 jaar, maar € 2.750.000 worden geïnvesteerd. Dit gegeven is belangrijk bij het wegen en beoordelen van de verschillende scenario's.



2. Nieuwbouw

2a. Nieuwbouw nabij Sinnebuorren

Voor de nieuwbouw, wordt de voorkeurslocatie aan de Sinnebuorren aangehouden. Echter de nieuwbouw kan in dezelfde vorm ook gepositioneerd worden op andere mogelijke locaties. Het uitgangspunt voor nu is dus een nieuwbouw van 1.650 m² bvo.

In tegenstelling tot de andere scenario's is een passend gebouw te ontwerpen, met een optimaal ruimtegebruik. Multifunctioneel en flexibel waar nodig en met de goede faciliteiten voor de vele activiteiten die er worden ondergebracht.

In combinatie met de gebouwen van het museum ontstaat er zo een Cultureel Kwartier met een breed scala aan activiteiten.

De nieuwbouw komt op een deel van de parkeerplaats aan de Sinnebuorren te staan. Dit betekent dat een deel van de parkeercapaciteit komt te vervallen. Dat kan op sommige winkelmomenten een probleem zijn, alhoewel ons nu niet bekend is of dit een probleem wordt.

Het nieuwe pand kan in eigendom komen bij de op te richten stichting. De financiering kan via de gemeente lopen, maar ook is een externe financiering mogelijk, waarbij de stichting de hypotheeknemer is met garantstelling van de gemeente.

Criteria	Opmerking	Voordeel	Nadeel
Inpassingen RfPvE*	Optimaal inpassing	X	
Ligging	Centraal, rand van centrum	X	
Parkeren	Ruim voldoende Parkeercapaciteit daalt	X	X
Duurzaamheid	Energieneutraal	X	
Kapitaalslasten	Laag bij een hoge investering	X	
Beheer- en exploitatie	Lage lasten in verhouding tot bestaand	X	
Bestaand vastgoed	Wordt niet gebruikt		X
Onderhoudsniveau	Onderhoudsarm en circulair	X	
Overlast	Minimaal	X	
Overige	I.c.m. Museum meerwaarde	X	

*Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

2b. Grotendeels nieuwbouw nabij de Sportfun

Als gekozen wordt om It Brûsplak nabij de Sportfun te realiseren, zal nagenoeg dezelfde nieuwbouw gerealiseerd moeten worden als onder 2a. Dit omdat de Sportfun alleen beschikking heeft over een grote sportzaal. Deze sportzaal kan als oefenruimte functioneren. Echter het bezettingsschema wijst uit dat op bijna alle avonden een oefenruimte voor It Brûsplak wenselijk is. Hierdoor is sporten in de avonduren niet tot nauwelijks meer mogelijk en hier gaat het uiteindelijk wel om bij het Sportief Knooppunt.

Het nieuwbouw gedeelte zou ingepast kunnen worden aan de kant van de Zuiderveldstraat. Aan deze zijde zijn de oude parkeerplaatsen van het zwembad gesitueerd, die nu hoofdzakelijk gebruikt worden voor het personeel. Hier is een ruimte beschikbaar van ruim 1600 m².

De investeringskosten zullen lager zijn dan volledig nieuwbouw. Dit omdat er enkele functies ondergebracht kunnen worden in de Sportfun. En dus niet de volledige nieuwbouw, als onder 2a beschreven, noodzakelijk is.



Sportbedrijf de Fryske Marren zorgt nu voor de beheer – en exploitatie van het Sportief Knooppunt. Deze professionele partij kan ook een rol spelen in de beheer – en exploitatie van It Brûsplak. Dit is een voordeel. Echter tegelijkertijd kan het ook een nadeel zijn, omdat It Brûsplak dan wellicht te commercieel wordt, zoals ook voor het zwembad van toepassing is.

Het pand zal in eigendom komen van de Gemeente. De financiering loopt via de Gemeente, maar ook hier is een externe financiering, bijvoorbeeld via Stichting Maatschappelijk Vastgoed mogelijk.

Criteria	Opmerking	Voordeel	Nadeel
Inpassingen RfPvE	Optimaal inpassing	X	
Ligging	Buitenring van Joure		X
Parkeren	Ruim voldoende	X	
Duurzaamheid	Energieneutraal	X	
Kapitaalslasten	Laag bij een hoge investering	X	
Beheer- en exploitatie	Lage lasten in verhouding tot bestaand Sportbedrijf kan uitvoeren	X X	 X
Bestaand vastgoed	Wordt niet gebruikt		X
Onderhoudsniveau	Onderhoudsarm en circulair	X	
Overlast	Minimaal	X	
Overige			

3. Sporthal de Stuit

Binnen dit scenario is een drietal verschillende realisatiemogelijkheden. Hierbij is de positie van de turnhal bepalend voor de keuze van de sub scenario's.

3a Turnhal blijft ongewijzigd

De Stuit heeft een totale bruto vloeroppervlakte van 2.764 m². De grote sportzaal in de Stuit is opgedeeld in een turnhal van circa 600 m² en een gymzaal van 300 m². De turnvereniging kan de ruimte niet multifunctioneel gebruiken, door de vaste opstelling van de toestellen. Er is dus in totaal 2.164 m² beschikbaar in dit scenario. Het optimale ruimteprogramma vraagt 1.650 m² en past in de Stuit zonder aanvullende nieuwbouw. Echter er zal wel meer ruimte nodig zijn dan de genoemde 1.650 m² omdat bij bestaande bouw rekening gehouden moet worden met ruimteverliezen. Dit omdat er niet optimaal verbouwd kan worden en rekening gehouden moet worden met de bestaande indeling van de Stuit. De verwachting is wel dat er ruimte overblijft voor extra gebruikers.

Het gebouw is van de gemeente en wordt gebruikt als sportvoorziening. Doordat deze voorziening aanwezig is en blijft zal de gemeente ook de toekomstige beheer – en exploitatie op zich nemen. De exploitatierekening van het huidige gebouw is negatief en kan met de inpassing van It Brûsplak waarschijnlijk positief worden.

De huidige gymzaal kan gebruikt worden als oefenruimte en voor de kleine uitvoeringen, terwijl de nabijgelegen Oerdracht kan functioneren voor grotere evenementen.

De Stuit ligt in een woonwijk en is ingeklemd door twee basisscholen. De extra geluidsoverlast die een It Brûsplak met zich meebrengt zal niet wenselijk zijn voor de omliggende bewoners. De parkeervoorzieningen aan de zijkant en voorkant van het gebouw zijn openbaar en worden ook gebruikt door bewoners, hier zal meer druk komen te liggen. De parkeervoorzieningen nabij de Oerdracht, zouden gebruikt kunnen worden, maar zijn niet openbaar.



De jeugdige inbreng van de schoolkinderen, die gebruik van maken van de gymzaal op deze locatie, kan zorgen voor een extra impuls.

Het gebouw is verouderd en nog niet duurzaam. Om het gebouw goed te verduurzamen is een forse investering nodig. Ook zal het gebouw intern / extern aangepakt moeten worden op het gebied van onderhoud. De voorgevel van het gebouw zal ook een betere uitstraling moeten krijgen.

3b. Turnhal achterin (plaats gymzaal)

Als de turnhal op de huidige positie gehandhaafd blijft, ligt de turnhal midden in het bruisende hart. De turnhal wordt bij dit scenario verplaatst naar het achterste deel, eventueel met een eigen entree. De huidige gymlessen vinden dan plaats voorin de zaal, waar ook de kleine uitvoeringen plaatsvinden. De rest zal gelijkwaardig zijn aan het omschreven scenario 3a.

Criteria	Opmerking	Voordeel	Nadeel
Inpassingen RfPvE	Past in het gebouw. Geen optimale indeling	X	X
Ligging	Centrale ligging Oerdracht op loopafstand	X X	
Parkeren	Voldoende in de omgeving	X	
Duurzaamheid	Nu niet duurzaam, hoge investering nodig.		X
Kapitaalslasten	Relatief hoog incl. hoge investering (25 jaar afschrijving)		X
Beheer- en exploitatie	Huidige exploitatie is matig en wordt verbeterd. Gemeente verzorgt Beheer en exploitatie.	X X	
Bestaand vastgoed	Wordt gebruikt	X	
Onderhoudsniveau	Momenteel laag		X
Overlast	Ligt in woonwijk en is hoog		X
Beschikbaarheid	Is van gemeente en beschikbaar	X	
Overige	Aanloop schoolkinderen hoog	X	

3c. Turnhal naar Sportfun

De voor- en nadelen genoemd onder 3a en 3b, blijven ook gelden als gekozen worden voor 3c. De turnvereniging wordt gehuisvest bij de Sportfun door middel van een compacte aanbouw van 500 m² bvo, waar de vaste turnopstelling wordt opgesteld. Hiermee komt de volledige de Stuit tot beschikking van It Brûsplak, waardoor er eventueel meer organisaties kunnen deelnemen op voorhand of dat er wel een grote zaal voor grote evenementen gerealiseerd kan worden. Wel moet er met een aanvullende investering voor de nieuwbouw van de turnhal rekening gehouden worden.

Criteria	Opmerking	Voordeel	Nadeel
Ligging	Sport krijgt centraal hart	X	
Inpassingen RfPvE	Meer ruimten beschikbaar in de Stuit voor Brûsplak Een grote zaal tot beschikking	X X	
Kapitaalslasten	Extra investering noodzakelijk		X
Overige	Turnen moet verhuizen		X



4. Zalencentrum 't Haske

Zalencentrum 't Haske ligt aan de Noordelijke rand van Joure en heeft een groot omliggend terrein. Op dit terrein zijn veel parkeervoorzieningen gesitueerd die bij de locatie horen. Dit is een groot voordeel. Doordat de locatie niet direct bij een woonwijk is gesitueerd, is geluidsoverlast tot een minimum beperkt. Daarbij opmerkende dat de geluidsproductie van 't Haske nu, niet veel hoger zal zijn als It Brûsplak daar gehuisvest wordt. Immers er wordt gebruik gemaakt van dezelfde type gebruikers. Bijkomend voordeel is dat 't Haske op dit moment een horecagelegenheid is incl. een vergunning. Hier kan dankbaar gebruik van worden gemaakt.

Zalencentrum 't Haske heeft een bruto vloeroppervlakte van 2.513 m² en bestaat uit diverse grote en kleine zalen. Het optimale ruimteprogramma vraagt 1.650 m² en past in 't Haske. Echter er zal wel meer ruimte nodig zijn dan de genoemde 1.650 m² omdat bij bestaande bouw rekening gehouden moet worden met ruimteverliezen. Dit omdat er niet optimaal verbouwd kan worden en je rekening moet houden met de bestaande indeling van 't Haske. De verwachting is wel dat er ruimte overblijft voor extra gebruikers.

't Haske is op dit moment particulier bezit en staat in de verkoop, de vraagprijs is € 1.400.000,-. Met deze investering is het object alleen nog maar in bezit. Hierbij heeft de gemeente al te kennen gegeven dat ze liever geen extra vastgoed in portefeuille willen, tenzij in een goede conditie. Echter, dat is niet het geval. Het gebouw is niet duurzaam en heeft een hoog energieverbruik. Daarnaast heeft het gebouw naar verwachting hoge onderhoudskosten. Dit gezien de toegepaste materialen, zowel intern als extern. De exploitatielasten zijn naar verwachting hoog. Hierbij is de investering om het gebouw geschikt te maken voor It Brûsplak nog niet meegerekend.

Criteria	Opmerking	Voordeel	Nadeel
Inpassingen RfPvE	Past in het gebouw. Geen optimale indeling	X	X
Ligging	Afstand tot centrum is groot		X
Parkeren	Meer van voldoende	X	
Duurzaamheid	Huidige gebouw is niet duurzaam		X
Kapitaalslasten	Hoge investering om te kopen en te verbouwen		X
Beheer- en exploitatie	Hoge exploitatie nu en in de toekomst		X
Bestaand vastgoed	Er komt extra (verouderd) vastgoed in de portefeuille		X
Onderhoudsniveau	Is momenteel laag		X
Overlast	Geluidshinder is geen probleem	X	
Beschikbaarheid	Is van particulier		X
Overige	Er is een horecavergunning	X	



5. Evenementenhal

De evenementenhal ligt aan de rand van Joure nabij de brandweerkazerne op een industrieterrein. De evenementenhal heeft een bruto vloeroppervlakte van 3.100 m² en bestaat uit diverse grote en kleine zalen. Het optimale ruimteprogramma vraagt 1.650 m² en past bijna tweemaal in de evenementenhal. Er is dus voldoende ruimte voor aanvullende activiteiten en organisaties. Echter ook hier moet rekening gehouden worden met inefficiënt ruimtegebruik. Daarbij is het gebouw wellicht te groot voor een nieuw It Brûsplak. Er kan ook gekozen worden om een deel van het gebouw, wat niet gebruikt wordt, alsnog te slopen.

Het gebouw heeft veel achterstallig onderhoud en zal een grote investering nodig hebben om dit überhaupt op een goed niveau te krijgen. Daarbij is het gebouw verre van duurzaam, dit vergt een grote investering.

Het gebouw is eigendom van de gemeente en men wil het gebouw eigenlijk verkopen. Investeren in het bestaande gebouw is daarom eigenlijk geen optie voor de gemeente. Al geruime tijd wordt het gebouw onderhouden op een minimaal niveau waarbij aan slechts twee eisen wordt voldaan: het moet veilig en gezond zijn. Dit omdat op dit moment diverse gebruikers van het nieuwe It Brûsplak gebruik maken van deze locatie en het dus een veilige en gezonde omgeving moet zijn.

De locatie is niet geheel ideaal als wordt gekeken naar de bereikbaarheid, echter t.a.v. geluidsproductie en de eventuele samenwerking met pakhuis Cath ligt het goed. Ook de parkeervoorzieningen nabij de evenementenhal zijn voldoende op orde.

Criteria	Opmerking	Voordeel	Nadeel
Inpassingen RfPvE	Past ruim in het gebouw. Geen optimale indeling. Wellicht zelfs te groot	X	X X
Ligging	t.o.v. bereikbaarheid niet goed Pakhuis Cath op loopafstand	X	X
Parkeren	Voldoende	X	
Duurzaamheid	Huidige gebouw is niet duurzaam		X
Kapitaalslasten	Hoge investering om te verbouwen		X
Beheer- en exploitatie	Hoge exploitatie nu en in de toekomst		X
Bestaand vastgoed	Gebouw is van gemeente, maar wil niet investeren		X
Onderhoudsniveau	Is momenteel minimaal		X
Overlast	Geluidsproductie is geen probleem	X	
Beschikbaarheid	Gebouw is van gemeente	X	
Overige			



6. Vervolgitwerkingen

Op basis van bovengenoemde, heeft de projectgroep besloten om de volgende scenario's dieper uit te werken;

1. Nieuwbouw
 - a. volledig op een nader te bepalen locatie (bijv. Sinnebuorren)
 - b. grotendeels nieuwbouw nabij de Sportfun
2. Sporthal de Stuit. Dit in verschillende vormen:
 - a. Turnhal ongewijzigd; gymzaal voor kleine uitvoeringen; Oerdracht voor grotere evenementen.
 - b. Turnhal achterin (plaats gymzaal); nieuwe gymzaal voorin voor kleinere uitvoeringen; Oerdracht voor grotere evenementen.
 - c. Turnhal naar Sportfun (ca. 500 m² bvo), volledige Stuit voor It Brûsplak beschikbaar; Grotere evenementen zouden dan ook in de Stuit kunnen.

Voor deze scenario's worden de investeringskosten, kapitaallasten en exploitatielasten nader uitgewerkt. Ook worden de keuzemogelijkheden op het gebied van de organisatievorm en beheer nader uitgewerkt.